

TILLÆG NR. 47

Vejle Midtby
Hører til lokalplan nr. 1297

TIL VEJLE KOMMUNEPLAN 2017-2029



Endelig godkendt

den 11.12.2019

Offentlig høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring. Derefter vil byrådet tage endelig stilling til planen.
Hvis du har indsigelser eller ændringsforslag til forslaget, skal de sendes til

plan@vejle.dk

eller

Teknik & Miljø

Kirketorvet 22

7100 Vejle

Forord

Byrådet har besluttet, at den gældende kommuneplan skal ændres, ved at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanen er den samlede plan for kommunens fysiske udvikling de næste 12 år. Det er planloven der bestemmer, hvornår der skal udarbejdes en kommuneplan.

Kommuneplanen handler om, hvor og hvordan man kan bygge i eksisterende og nye byområder. Der er også retningslinjer for bebyggelse udenfor byerne på landet og i landsbyerne. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Tillægget består af en redegørelse, eksisterende rammer og fremtidige rammer. Redegørelsen beskriver, hvorfor byrådet ønsker at ændre kommuneplanen med et tillæg. De eksisterende rammer fastlægger indholdet af lokalplaner, og de fremtidige rammer kan være helt nye rammer eller ændring af de eksisterende rammer.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Planlovens § 12 betyder kommuneplantillægget, at byrådet kan modsætte sig opførelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med rækkefølgebestemmelser og bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Der kan dog ikke nedlægges forbud, når området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanen, eller hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

I den endelig plan indsættes følgende:

Proces

02.10.2019 Vedtagelse af forslaget i byrådet

07.10.2019 - 04.11.2019 Offentlig høring

11.12.2019 Endelig vedtagelse i byrådet

13.12.2019 Offentliggørelse

Indledning

Baggrund

Tillæg nr. 47 udarbejdes sideløbende med lokalplan nr. 1297.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der opstået et ønske om at muliggøre opførelse af etageboliger langs Flegmade i Vejle i op til 6 etager på dele af bygningerne. Dette gør, at bygningshøjden ligeledes øges til 22 meter.

Tillægget giver mulighed for at øge etagehøjden langs Flegmade fra 5 til 6 etager samt øge bygningshøjden fra maksimum 20 til 22 meter.

Kystnærhedszonen

Området ligger i kystnærhedszonen, men kan ikke ses fra kysten. Imellem kommuneplanrammen og kysten ligger tæt bymæssig bebyggelse, som ny bebyggelse vil være en del af. Materiale-mæssigt og højdemæssigt afviger lokalplanområdets bebyggelse ikke fra den omkringliggende by.

Detailhandel

Området ligger indenfor afgrænsningen af detailhandelsområdet Vejle bymidte.

Lokalplanen og kommuneplantillægget ændrer ikke på de overordnede principper for detailhandel inden for rammeområdet.

De generelle krav til maksimale butiksstørrelser i bymidter og aflastningsområder er 3.500 m² for dagligvarebutikker. Dette overskrides ikke, men reduceres derimod til maksimum 500 m² pr. butik for Flegmade 9, 11 og 13.

Mål for centerområder

Centerområder skal planlægges under hensyn til principper for bæredygtig byudvikling. Det betyder, at ledige arealer i bymidterne skal udnyttes til kontorerhverv, kulturliv, detailhandel og andre anvendelser, herunder etageboliger, der naturligt hører hjemme i bykernerne. De centralt beliggende områder, der egner sig til fortætning og byomdannelse, skal planlægges med en høj tæthed.

Centerområder må anvendes til boliger, offentlige formål og erhverv i form af detailhandel, kontorer, klinikker, hoteller, restauranter, forlystelser, fritidsaktiviteter og lign.

Ny bebyggelse opføres, så der sikres en sammenhængende bystruktur af høj arkitektonisk og bymæssig kvalitet og med en høj og tæt bebyggelse placeret i gadelinjen. Der skal arbejdes med beplantning og grønne tage, hvor det er muligt. Der gives mulighed for etablering af dagligvarehandel fx som slagter, delikatesse, kiosk, grønhandel mv. i butikker med en maksimumstørrelse på 500 m² inklusiv personalefaciliteter.

Natura 2000-område og bilag IV-arter

Vejle Kommune har ikke kendskab til, at der i planområdet forekommer dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Kommunen vurderer derfor, at planen kan realiseres, uden at projektet vil beskadige eller ødelægge væsentlige yngle- eller rasteplasser for flagermus og andre dyrearter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Miljøscreening

Vejle Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og arkitektonisk og arkæologisk arv.

Planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 3, og er derfor ikke miljøvurderet. Dette begrundes med at:

Eksisterende bebyggelse, der nedrives, er ikke vurderet bevaringsværdig.

Lokalplanområdet giver mulighed for at opføre ny bebyggelse, der i højere grad er med til at fortætte bymidten med boliger, dagligvarehandel, erhverv, service og klinikker.

Området er lokalplanlagt til samme anvendelse og omfang af trafik, som denne lokalplan og kommuneplantillæg.

Jordforureningen kan håndteres i forbindelse med nybyggeri.

Nyt byggeri i lokalplanområdet kan etableres således, at det sikres mod forhøjet vandstand.

Lokalplanområdet ligger i samme højde som Vejle bymidte. Mellem kysten og lokalplanområdet ligger Vejle bymidte med massiv bebyggelse. Ny bebyggelse i lokalplanområdet afviger ikke fra øvrig bebyggelse i bymidten i højde eller materialer.

Gældende ramme I.I.C.13 Centerområde ved Boulevarden og Flegmade i Vejle

Bebyggelsesprocent: 120

Bebyggelsesprocent gælder for: Den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 5

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. tilladte miljøklasse: 1

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål, samt mindre dagligvarebutikker til områdets lokalforsyning.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen skal generelt opføres i vejskel. I bebyggelsens stueetage må der kun med byrådets særlige tilladelse indrettes boliger. Selvstændige butikker og evt. fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må ikke uden byrådets særlige tilladelse etableres over bebyggelsens stueetage. Se skema for samlet ramme over arealer til butikformål.

Zonestatus

Området er i byzone.

Generelle retningslinjer

I rammer for centerområder gælder følgende:

Der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. For anden anvendelse etableres minimum 1 pr. 50 m².

Der etableres fælles friareal for al anvendelse svarende til minimum 10% af grundens areal.

Ændring af ramme I.I.C.13 Centerområde ved Boulevarden og Flegmade i Vejle

Bebyggelsesprocent: 120

Bebyggelsesprocent gælder for: Den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 5

Maks. bygningshøjde i meter: 20

Min. tilladte miljøklasse: I

Maks. tilladte miljøklasse: 2

Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, boligformål og offentlige formål, samt mindre dagligvarebutikker til områdets lokalforsyning.

Bebyggelsens omfang og udformning

Bebyggelsen skal generelt opføres i vejskel. I bebyggelsens stueetage må der kun med byrådets særlige tilladelse indrettes boliger. Selvstændige butikker og evt. fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil må ikke uden Byrådets særlige tilladelse etableres over bebyggelsens stueetage. Se skema for samlet ramme over arealer til butikksformål.

-

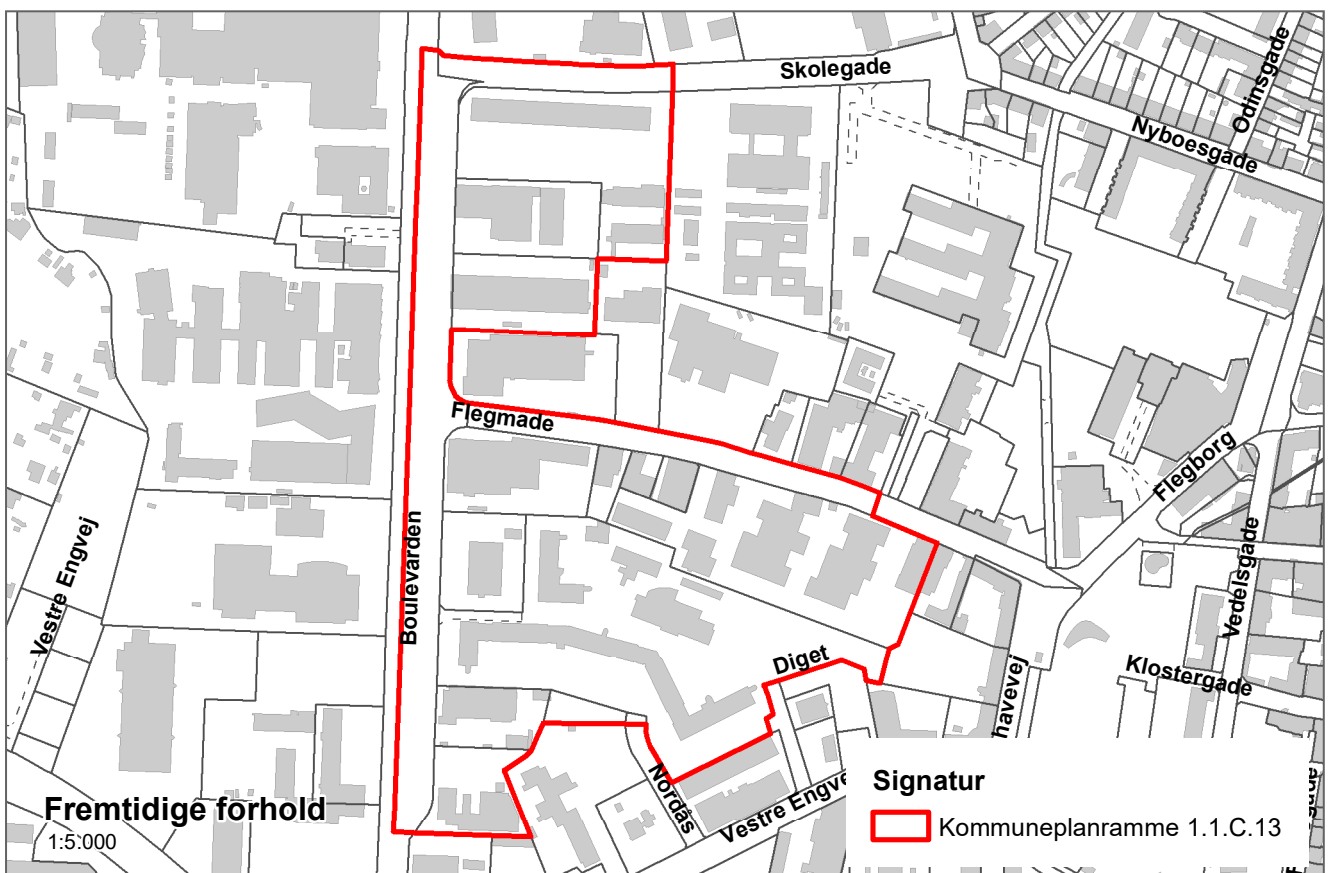
Zonestatus

Området ligger i byzone.

Notat

For Flegmade 9, 11 og 13 gælder specifikt, at stueetagen kan indrettes med boliger. For Flegmade 9, 11 og 13 gælder også at 6. etage kan indrettes som tagterrasser og at 33% af bebyggelsen langs Flegmade kan opføres i op til 6 etager med en maksimum højde på 20 meter, imens tekniske installationer må være i en højde på op til 22 meters højde.

Dagligvarebutikker kan etableres med en størrelse på maksimum 500 m² pr. butik inklusiv personalefaciliteter.



På kortet ses kommuneplanramme 1.1.C.13. Der ændres ikke på rammens afgrænsning.



vejle
KOMMUNE

Teknik & Miljø • Plan
Kirke torvet 22 • 7100 Vejle • Tlf.: 76 81 22 30
E-post: plan@vejle.dk

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1297 Centerområde ved Flegmade 9-13 og tillæg nr. 47

Lokalplan nr. 1297 Centerområde ved Flegmade 9-13 og tillæg nr. 47 til Vejle Kommuneplan 2017-2029 er den 11.12.2019 vedtaget af Vejle Byråd.

Byrådet vedtog samtidig, at indsigelserne orienteres om byrådets behandling af indsigelserne og om Teknik & Miljø's bemærkninger til disse. Er du kommet med indsigelser til planen/planerne, er Teknik & Miljø's bemærkninger, der er vedtaget af byrådet, vedlagt.

12-12-2019

Side 1 af 1

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer:

- Ubebyggede arealer side 9 tilføjes: 'Langs Flegmade er der udlagt et byggefelt med en dybde på 14 meter til ny bebyggelse. Ny bebyggelse langs Flegmade skal som udgangspunkt placeres i vejskel. Hvis bebyggelsen trækkes tilbage fra vejskel, skal arealet mellem bygningen og vejskel have en bearbejdning og karakter, der bidrager positivt til gaderummet. Det kan fx være med beplantning eller en belægning, der hænger sammen med fortovsbelægningen'.
- I bestemmelsernes §6.3 tilføjes: 'Ny bebyggelse skal som udgangspunkt placeres i vejskel langs Flegmade. Hvis bebyggelsen trækkes tilbage fra vejskel, skal det ubebyggede areal anlægges med belægning, der harmonerer med fortovet, eller beplantning, der er velegnet til et nordvendt gaderum'.

J. nr.:

01.02.05-P16-34-18

Kontaktperson:

Mette Holm Pedersen

Lokaltlf.: 76 81 22 64

E-post: methp@vejle.dk

Her bor vi:

Kirketorvet 22, 7100 Vejle

Lokalplanen og tillægget kan ses på kommunens hjemmeside:

www.vejle.dk/lokalplaner <http://www.vejle.dk/planer> eller lokalplanen kan rekvireres for 100 kr. ved henvendelse til e-mail: servicecenter@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle.

Der vedlægges i henhold til planloven en kopi af offentliggørelsen af lokalplanen og tillægget, der offentliggøres den 13.12.2019 på kommunens hjemmeside. I offentliggørelsen kan du finde retsvirkningerne og klagevejledningen for planen/planerne.

Venlig hilsen

Mette Holm Pedersen



Teknik & Miljø - Plan

Kirketorvet 22 - 7100 Vejle Tlf.: 76 81 22 30

plan@vejle.dk · www.vejle.dk

Åbningstider: Mandag-onsdag kl. 9-15, torsdag kl. 9-17, fredag kl. 9-14

Telefonåbningstider: Mandag-onsdag kl. 8-15, torsdag kl. 8-17, fredag kl. 8-14

Offentliggørelse på www.vejle.dk d. 13.12.2019

Lokalplan nr. 1297 og tillæg nr. 47

Centerområde ved Flegmade 9-13, Vejle

Planerne er vedtaget endeligt af byrådet.

[Klik her for at hente lokalplanen](#)

[Klik her for at hente tillægget](#)

Byrådet har d. 11.12.2019 vedtaget lokalplan nr. 1297 og tillæg nr. 47 til Vejle Kommuneplan 2017-2029.

Formålet med lokalplanen er, at give mulighed for at opføre ca. 16.500 m² bolig, erhverv, service og butik på Flegmade i Vejle bymidte.

Mod Flegmade forstærkes karré-motivet, mens der mod gårdrummet opføres en mindre bebyggelse i en løsere struktur, der forskyder sig i forhold til hinanden. Bebyggelsen opføres i 5-6 etager mod Flegmade og i 2-4 etager i gårdrummet.

Flegmade har en central placering og fungerer som bindeled mellem bymidten og uddannelsesinstitutionerne på Boulevarden.

Bebyggelse på Flegmade 9A, 9B og 9X bevares, mens øvrig eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet i etaper.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

Afsnit om Ubebyggede arealer side 9 tilføjes: 'Langs Flegmade er der udlagt et byggefelt med en dybde på 14 meter til ny bebyggelse. Ny bebyggelse langs Flegmade skal som udgangspunkt placeres i vejskel. Hvis bebyggelsen trækkes tilbage fra vejskel, skal arealet mellem bygningen og vejskel have en bearbejdning og karakter, der bidrager positivt til gaderummet. Det kan fx være med beplantning eller en belægning, der hænger sammen med fortovsbelægningen'.

I bestemmelsernes §6.3 tilføjes: 'Ny bebyggelse skal som udgangspunkt placeres i vejskel langs Flegmade. Hvis bebyggelsen trækkes tilbage fra vejskel, skal det ubebyggede areal anlægges med belægning, der harmonerer med fortovet, eller beplantning, der er velegnet til et nordvendt gaderum'.

Her kan du også se planerne

Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle eller på bibliotekerne i Vejle, Give, Egtved, Børkop og Jelling. Lokalplanen kan købes for 100 kr. ved henvendelse til Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, Vejle.

Lokalplanen er bindende

Efter den offentlige bekendtgørelse af planen d. 13.12.2019 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planen.

Klagevejledning

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Klagen skal inden for 4 uger efter offentliggørelsen, sendes til Planklagenævnet via [Klageportalen](#)

For fritagelse af brug af klageportalen sendes begrundet anmodning til plan@vejle.dk eller Teknik & Miljø, Kirketorvet 22, 7100 Vejle. Det koster et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer at klage. For oplysning om gebyr, og hvem der kan fritages for brug af Klageportalen, se Planklagenævnets [hjemmeside](#)

Frist for indbringelse for domstolene er 6 måneder.